



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 89/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO CONCORDIA 26

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:  
Avv. Doriana VESCERA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Loris PIERINI**

CF:PRNLR579M26F205F  
con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4  
telefono: 3498472930  
email: pieriniloris@gmail.com  
PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MEZZAGO Via Concordia 26, della superficie commerciale di **96,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Appartamento di 3 locali oltre servizi situato al piano secondo (senza ascensore), composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e due balconi nonché vano di cantina al piano interrato.**

L'appartamento, come visibile dalle riprese fotografiche in allegato, si presenta in buono stato conservativo.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala unica, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 21 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 97 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Concordia n.26, piano: 2/S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): quanto all'appartamento: dapprima sottostante Via Don Minzoni indi sottostante Via Concordia, proprietà di terzi, vano scala comune, altra proprietà di terzi e, per chiudere, ancora sottostante Via Don Minzoni. quanto al vano di cantina: dapprima proprietà di terzi indi corridoio comune di accesso, cortile comune su due lati e, per chiudere, ancora proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/09/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore unitamente al proprio nucleo familiare.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 05/04/2001 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 32459/8114, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Lire 255.000.000.

Importo capitale: Lire 170.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

Tale iscrizione è successivamente seguita annotazione di **cancellazione totale** presentata in data 14/02/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn.22406/5591.

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 05/01/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 2176/857, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 135.000,00.

Importo capitale: Euro 90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

Successivamente seguita da comunicazione n.12720 del 1/06/2010 di **estinzione totale dell'obbligazione** avvenuta in data 18/05/2010 e **cancellazione** eseguita in data 18/06/2010 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 01/06/2010 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 69156/16037, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 278.000,00.

Importo capitale: Euro 139.000,00.

Durata ipoteca: 35 anni.

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, trascritto il 20/09/2017 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 111159/71287, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione.

Si precisa che l'esecuzione è stata promossa da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale mandataria con procura di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**pignoramento**, trascritto il 23/02/2023 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 24068/16306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a : Lotto in questione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.861,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 22.726,22
Millesimi condominiali:	87,60

Ulteriori avvertenze:

**Lavorazioni in attesa di delibera** : sostituzione Centrale Termica e manutenzione balconi.

Gli importi sopra indicati sono riferiti alla data del 31.05.2023 come dichiarato dall'Amministratore pro-tempore con missiva 8 luglio 2023 qui allegata.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/2010), con atto stipulato il 18/05/2010 a firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 80144/23375 di repertorio, trascritto il 01/06/2010 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 69155/41131

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/12/2006), con atto stipulato il 19/11/1985 a firma di Notaio Canali Alessandro di Monza ai nn. 63605 di repertorio, trascritto il 18/12/1985 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 67707/51124

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2006 fino al 18/05/2010), con atto stipulato il 21/12/2006 a firma di Notaio Giovenzana Carlo Maria di Monza ai nn. 175165/27362 di repertorio, trascritto il 05/12/2007 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 2175/1045

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Mezzago in data 12/06/2023, riportando elenco pratiche edilizie indicate nell'atto notarile di compravendita, richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie siano esse migliorative o peggiorative dalla situazione di fatto, non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 22/06/2023.

Se segnala altresì che l'archivio del Comune di Mezzago, secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico, subì danni a seguito di un'alluvione pertanto non si esclude che alcune pratiche siano andate completamente distrutte.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 114, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa civile abitazione con negozio, presentata il 10/09/1961, rilasciata il 29/10/1961, agibilità del 30/07/1962.

Il titolo è riferito solamente a : intero edificio

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano difformità a carico dell'intero edificio consistenti in una diversa articolazione di tutto il piano interrato e di un maggior ingombro del piani soprastanti (piano terreno escluso). (normativa di riferimento: L.47/85, DRP 380/01 e succ. mod.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA IN SANATORIA da predisporre a livello Condominiale

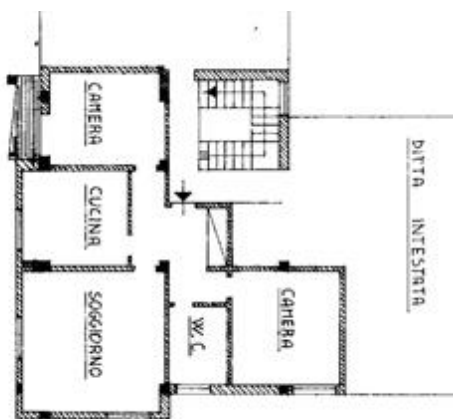
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo (pro-quota) per la presentazione di Pratica in Sanatoria a livello Condominiale: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4/6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a : INTERO EDIFICIO



STATO LICENZIATO



STATO DI FATTO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MEZZAGO VIA CONCORDIA 26

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MEZZAGO Via Concordia 26, della superficie commerciale di **96,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Appartamento di 3 locali oltre servizi situato al piano secondo (senza ascensore), composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e due balconi nonché vano di cantina al piano interrato.**

L'appartamento, come visibile dalle riprese fotografiche in allegato, si presenta in buono stato conservativo.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala unica, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

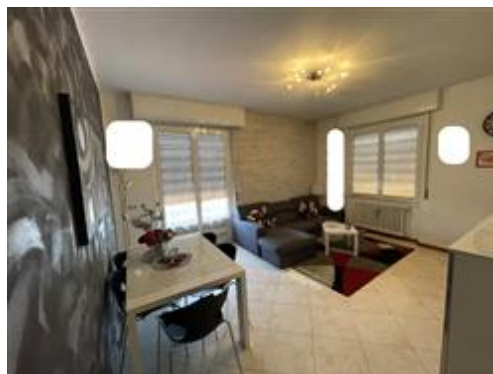
- foglio 13 particella 21 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 97 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Concordia n.26, piano: 2/S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): quanto all'appartamento: dapprima sottostante Via Don Minzoni indi sottostante Via Concordia, proprietà di terzi, vano scala comune, altra proprietà di terzi e, per chiudere, ancora sottostante Via Don Minzoni. quanto al vano di cantina: dapprima proprietà di terzi indi corridoio comune di accesso, cortile comune su due lati e, per chiudere, ancora proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



*vista esterna del Condominio*



*soggiorno*



cucina



camera 1



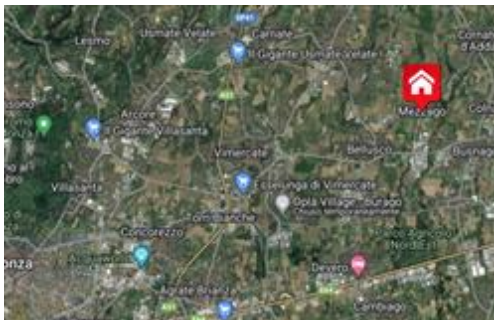
camera 2



servizio igienico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 10mt - Linea z321 Monza FS - Trezzo al di sopra della media ★★☆☆☆☆

autobus distante 10mt Linea z322 Cologno nord M2 - Trezzo al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★☆☆☆☆  
 esposizione: al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
 luminosità: nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in pvc	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in pvc	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in in muratura rivestita in piastrelle di ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in servizio igienico realizzato in piastrelle di ceramica h.porta	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. in attesa di delibera la sostituzione della Centrale Termica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a macchina esterna con diffusori in split nel disimpegno conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





*particolare serramento esterno*



*split collocato nel disimpegno*



*scaldabagno ubicato in cucina*



*macchina cdz in balcone*



contatore gas in balcone



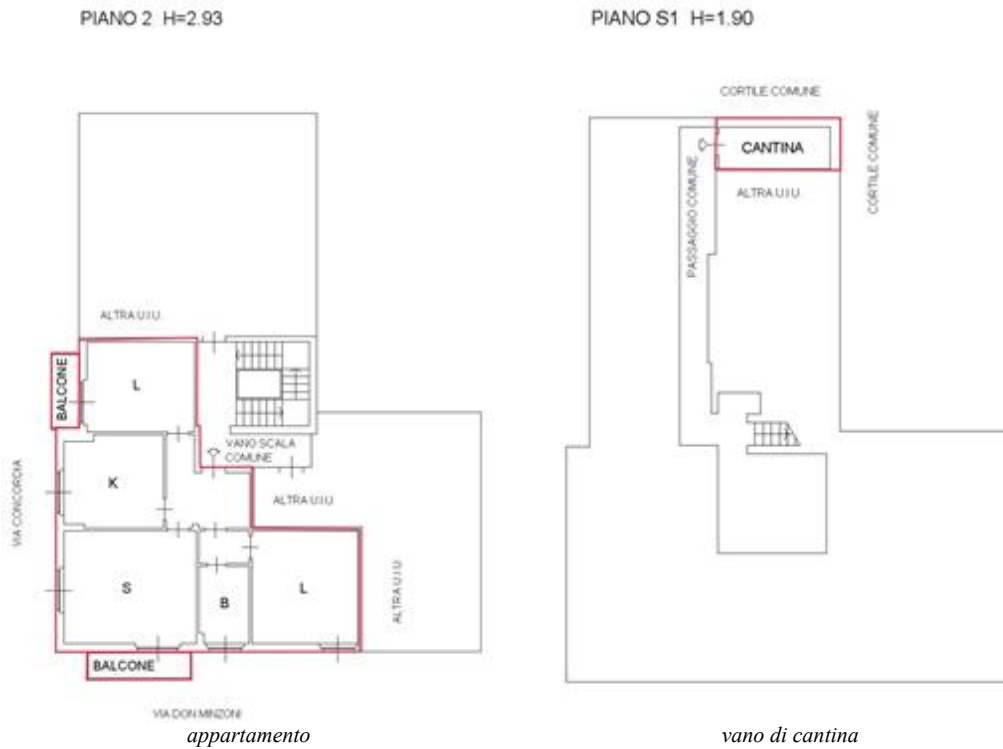
vano di cantina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
Balconi	7,00	x	30 %	=	2,10
Vano di cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>107,00</b>				<b>96,10</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 250/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 78,52, piano quarto, disimpegno di ingresso, locale cottura, locale soggiorno con balcone, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a cantina al piano terra., 1

Indirizzo: Via Roma , 2 Mezzago, MB

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 360,76 Euro/mq

Valore Ctu: 59.416,00 pari a: 752,10 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.950,00 pari a: 480,38 Euro/mq

Distanza: 13.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 193/2021

Descrizione: appartamento di mq. 98, ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno con camera e bagno, balcone al piano primo; soffitta con servizio igienico al piano secondo e cantina al piano interrato. L'aggiudicatario dovrà tener conto che la vendita sarà subordinata a comunicazione ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs 42/2004, 2

Indirizzo: Via Concordia , 6/c Mezzago, MB

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 877,55 Euro/mq

Valore Ctu: 126.543,48 pari a: 1.291,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.250,00 pari a: 818,88 Euro/mq

Distanza: 13.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 591/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 76.70, piano 2°, ingresso/disimpegno, ripostiglio ricavato abusivamente, soggiorno con annesso balcone, cucina, camera, altro ripostiglio ricavato abusivamente ed impropriamente utilizzata come camera, bagno., 1

Indirizzo: Via Concordia, 26 Mezzago, MB

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.500,00 pari a 564,94 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 1.038,96 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.000,00 pari a: 441,56 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 116/2016

Descrizione: Appartamento in corte di mq. 49,50, piano terreno, due locali più servizio igienico., 1

Indirizzo: Via Concordia , 20 Mezzago, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 480,00 Euro/mq

Valore Ctu: 31.537,50 pari a: 630,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 640,00 Euro/mq

Distanza: 42.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1057/2013

Descrizione: Appartamento da ultimare di mq. 70, piano 1° e sottotetto, soggiorno, camera, due bagni, oltre disimpegni e locale guardaroba., 1

Indirizzo: Via Don Minzoni, 17 Mezzago, MB

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.869,00 pari a 298,13 Euro/mq

Valore Ctu: 91.000,00 pari a: 1.300,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.825,00 pari a: 397,50 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 854/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 55, piano terra, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto ed un locale bagno. Box di mq. 20 locale con deposito piano primo., 1

Indirizzo: Via DON MINZONI, 17 Mezzago, MB

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.600,00 pari a 338,18 Euro/mq

Valore Ctu: 69.250,00 pari a: 1.259,09 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.800,00 pari a: 450,91 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102195550/>

Descrizione: Trilocale al terzo piano senza ascensore

Indirizzo: nel medesimo fabbricato

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 990,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 84.150,00 pari a 841,50 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2023  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102195510/>  
 Descrizione: Trilocale al terzo piano senza ascensore  
 Indirizzo: via G. Matteotti, 40, Mezzago  
 Superfici principali e secondarie: 75  
 Superfici accessorie: 15  
 Prezzo richiesto: 77.000,00 pari a 855,56 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 3 %  
 Prezzo: 74.690,00 pari a 829,89 Euro/mq

## COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 10/05/2019  
 Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 59168 Registro Particolare 38795  
 Descrizione: appartamento posto al piano terzo composto di tre locali oltre servizi, con annesso un vano di cantina al piano cantinato nonchè un vano ad uso autorimessa privata al piano terra nel corpo di fabbrica adiacente di pertinenza dell'appartamento  
 Indirizzo: Via Concordia n.26 angolo Via Don Minzoni - Mezzago  
 Superfici principali e secondarie: 80  
 Superfici accessorie: 12  
 Prezzo: 67.000,00 pari a 728,26 Euro/mq

## COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 01/04/2021  
 Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 44997 Registro Particolare 30399  
 Descrizione: appartamento al piano primo composto da quattro locali oltre servizi ed accessori, con annesso vano di cantina al piano terra  
 Indirizzo: Mezzago, nel fabbricato condominiale sito in Via Don Lorenzo Radaelli nn. 3/5  
 Superfici principali e secondarie: 91  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 65.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° sem 2022 (01/08/2023)  
 Valore minimo: 900,00  
 Valore massimo: 1.200,00  
 Note: parametri (€/mq.) riferiti ad abitazioni in normale stato conservativo

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	84.150,00	74.690,00	86.000,00
Consistenza	96,10	100,00	90,00	98,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	7,00

Prezzo unitario	-	990,00	855,56	877,55
-----------------	---	--------	--------	--------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,02	14,03	12,45	14,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	829,89	829,89	829,89

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo		84.150,00	74.690,00	86.000,00
Data [mesi]		28,05	24,90	100,33
Prezzo unitario		-3.236,57	5.062,32	-1.576,79
<b>Prezzo corretto</b>		<b>80.941,48</b>	<b>79.777,22</b>	<b>84.523,54</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.747,42**  
 Divergenza: 5,62% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,10 x 850,65 = **81.747,42**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-47,42

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.700,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Definizione dei valori

#### VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

**Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

## **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

**Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.**

*Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### ***Criteri di valutazione***

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### ***Analisi del mercato immobiliare***

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### ***Dati immobiliari***

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:



- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

### ***Analisi del segmento di mercato***

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mezzago, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2<sup>^</sup>, ufficio tecnico di Mezzago, agenzie: Vendocasa di Sergio Cavallo - Mezzago, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Conservatoria Milano 2<sup>^</sup>

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,10	0,00	81.700,00	81.700,00
				<b>81.700,00 €</b>	<b>81.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.200,00**

data 17/09/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Loris PIERINI